



Der Grundstücksmarkt in Dortmund

Halbjahresbericht **2019**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

**Halbjahresbericht 2019
in der Stadt Dortmund**

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 30.06.2019

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

Geschäftsstelle

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund

Zimmer 308 - 330
Fax 0231/ 50 - 2 66 58
E-Mail gutachterausschuss@stadtdo.de

Internet <http://www.boris.nrw.de>
<http://www.gars.nrw.de/ga-dortmund>

Öffnungszeiten Mo, Di, Mi: 8:00 - 15:00 Uhr
Do: 9:00 - 17:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr

Druck Stadt Dortmund

Bildnachweis

Titelbild © Quelle: <https://pixabay.com/de>
Rückseite © Christian Hecker

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
k.A.	keine Angabe
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
Median	mittlerer Wert
unterer Ber.	unterer Bereich (unteres Quartil)
oberer Ber.	oberer Bereich (oberes Quartil)
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und teilweise in den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahr 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtungen des Landes unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt und ehrenamtlich tätig. Sie verfügen über Sachkunde sowie Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Dortmund u. a. aus den Berufssparten Architektur, Bau-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Wissenschaft, Landwirtschaft und dem Bereich der bei der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

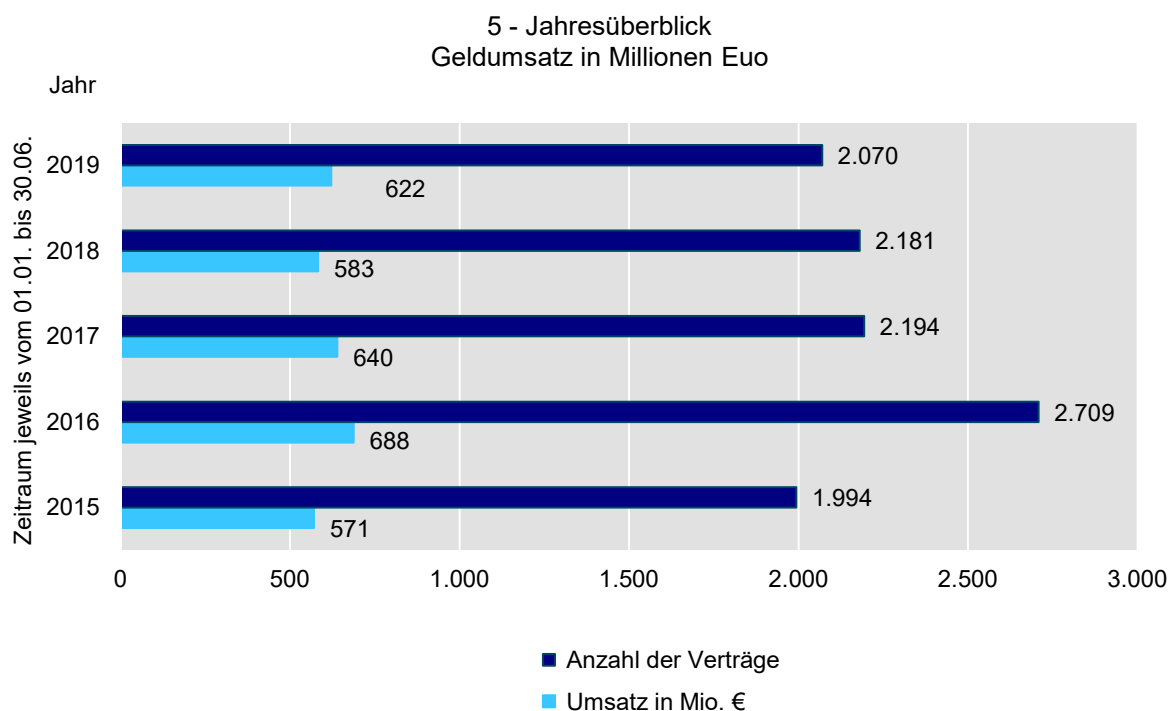
Neben dem an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) maßgeblich.

Der Gutachterausschuss informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten durch seine jährlichen Veröffentlichungen der Boden- und Immobilienrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts. Er gibt zudem Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehört auch die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Marktfaktoren) auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die nachfolgende Zusammenstellung gibt Auskunft über die Umsätze bis zum 30.06.2019 in Dortmund. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen für 2019 besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen, die zwischen dem 01.01.2019 und dem 30.06.2019 notariell beurkundet worden sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorlagen. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich.

Der Geldumsatz lag bei rd. 622 Millionen EUR und damit um rd. 7 % über dem des Vorjahres im vergleichbaren Zeitraum. Die Anzahl der dem Geldumsatz zu Grunde liegenden, abgeschlossenen Kaufverträge ist um rd. 5 % zurückgegangen.



3 Überblick über Anzahl, Fläche und Kaufpreissumme

Der Geld- und Flächenumsatz ergibt sich im Berichtszeitraum differenziert nach Teilmärkten wie folgt:

Art im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
unbebaute Baugrundstücke	149	109	17,4	14	37,6	31,3
bebaute Grundstücke	806	808	116,3	83,8	395,6	427,1
Wohnungs- / Teileigentum	1.052	983	-	-	128,4	143,1
Erbaurechte und Erbbau- grundstücke	62	54	-	-	12,6	12,8
Summe	2.069	1.954			574,2	614,3

3.1 Vertragsabschlüsse und Geldumsatz

Nach den Erhebungen des Gutachterausschusses wurden im ersten Halbjahr 2019 folgende Umsätze getätigt. Zum Vergleich werden auch die Umsätze des Vorjahreszeitraums angegeben. Die Differenzierung beschränkt sich hier ausschließlich auf die aufgeführten wesentlichen Teilmärkte.

Art	im Zeitraum 01.01. bis 30.06. des Jahres	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2018	2019	2018	2019
unbebaute Baugrundstücke	individueller Wohnungsbau	113	72	14,7	14,2
	Geschosswohnungsbau	22	22	17,6	11,7
	Wohn- und Geschäftsnutzung	3	1	1,7	k.A.
	Einzelhandelsbebauung	-	-	-	-
	Gewerbe und Industrie	11	11	3,6	4,8
bebaute Baugrundstücke	Ein- und Zweifamilienhäuser	564	527	144	156,2
	Mehrfamilienhäuser *)	200	216	165,1	140,3
	gewerblich genutzte Gebäude	30	52	83,6	122,3
	sonstige Gebäude **)	12	13	2,9	8,2
	Wohnungseigentum	932	908	122,2	140,3
	Teileigentum	120	75	6,2	2,8
baulich nicht nutzbare Grundstücke	landwirtschaftliche Flächen	7	4	1,02	0,13
	forstwirtschaftliche Flächen	1	-	k.A.	-
	private Grünflächen	11	9	0,11	0,11
	Bauerwartungsland	2	-	0,36	-
	Rohbauland	2	-	2,16	-
	Sonstige	53	53	1,19	1,82
Summen		2.083	1.963	566,4	602,9

*) auch gemischt genutzte Objekte

***) z.B.: Hotels, Altenheime, Freizeitgewerbe, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude

3.2 Bodenpreisindexreihen für baureifes Land

Die jährliche Preisentwicklung für baureifes Land (§ 5 (4) ImmoWertV) bezogen auf abgabenfreie Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2015) wird gesondert nach den Grundstücksarten dargestellt. Die Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist, wurden jeweils dem Bodenrichtwert für die gemischt genutzte und mehrgeschossige Bebauung zugeordnet.

Bodenpreisindex (2015 = 100)

Jahr 01.01.	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Mehrfamilienhäuser
2008	88,8	83,8
2009	88,5	86,3
2010	88,9	82,9
2011	91,5	83,9
2012	90,9	87,5
2013	94,5	81,7
2014	93,7	90,4
2015	100,0	100,0
2016	101,2	100,0
2017	103,0	122,0
2018	110,0	122,7
30.06.2019	124,8	130,5

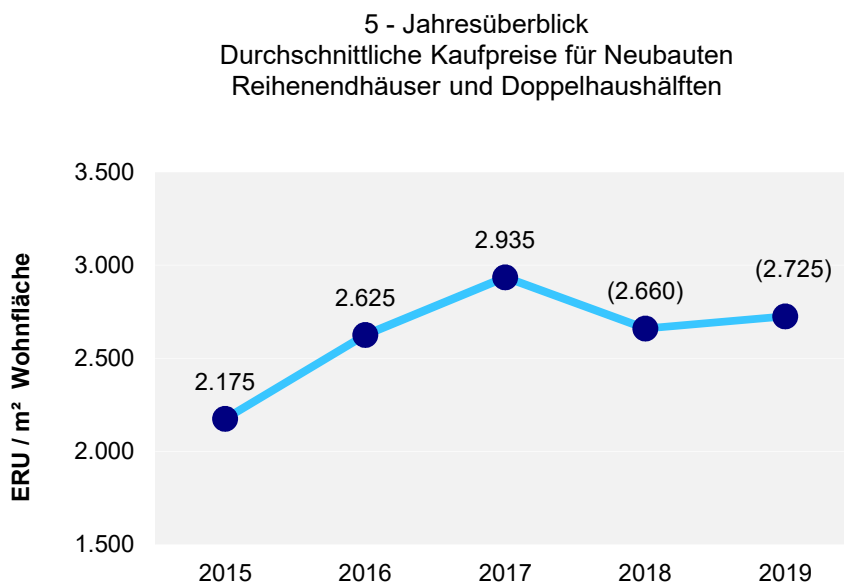
3.3 Durchschnittliche Kaufpreise - Neubauten

Aus den ermittelten Durchschnittspreisen lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend. Der Gutachterausschuss hat für den individuellen Wohnungsbau und für Wohnungseigentume Immobilienrichtwerte beschlossen und unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Der aktuelle durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf den m² Wohnfläche hat sich für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenend- oder Doppelhaushälfte bzw. für neu errichtete Wohnungseigentume im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt.

3.3.1 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

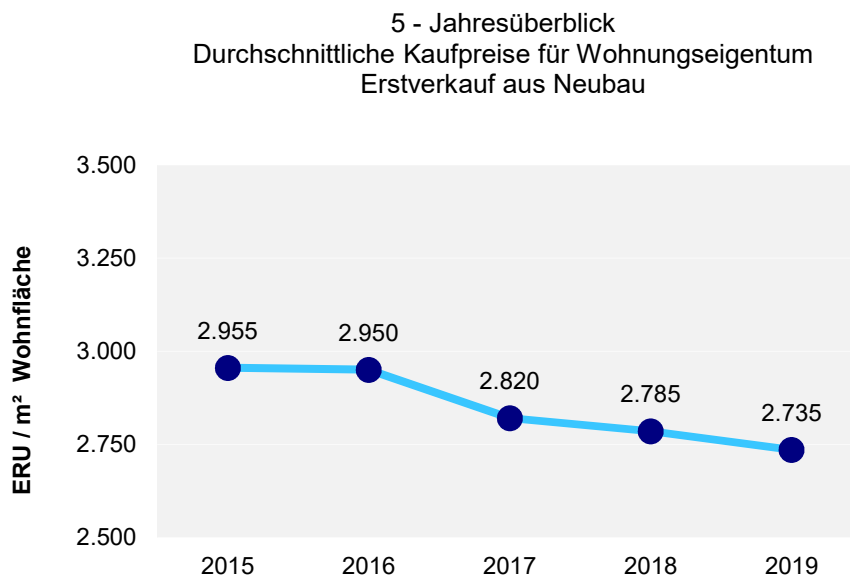
In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten in EUR / m² Wohnfläche der Grundstücksarten Reihenend- und Doppelhaushälften sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude nicht mit einbezogen.



Im Jahr 2019 vom 01.01. bis 30.06.

3.3.2 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in EUR / m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen.



Im Jahr 2019 vom 01.01. bis 30.06.

3.4 Durchschnittliche Kaufpreise - Bestandsimmobilien

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis / m² Wohnfläche) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Sie sind nicht zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

3.4.1 Wohnungseigentum

In der Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum ohne Umwandlung in EUR / m² Wohnfläche ist der Bodenanteil enthalten. Garagen und Stellplätze sind nicht mit einbezogen. Auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2019 Ziffer 6.1.1 wird verwiesen.

Wiederverkäufe Baujahre bis 2017 ohne Umwandlung

Zeitraum 01.01. bis 30.06.2019

Wohnungsgröße	Baujahr	vor 1945	1946 - 1975	1976 - 1995	1996 - 2017
	Kauffälle Anzahl	Median [€/m ² Wohnfläche] *) (unterer - oberer Bereich)			
40 m ² bis 110 m ²	143	(1.050) (920 - 1.490)	1.300 1.175 - 2.425	1.525 1.250 - 2.610	2.325 1.935 - 3.400
über 110 m ²	16	(1.630) (1.435 - 2.540)	(1.895) (1.430 - 2.295)	(1.805) (1.610 - 3.030)	-

*) einschließlich Grundstücksanteil und "sonstige Außenanlagen", frei finanziert

3.4.2 Bebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung wurden unterkellerte Objekte in mittleren und guten Wohnlagen mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 des Grundstücksmarktberichtes 2019), sowie einem normalen Unterhaltungszustand herangezogen. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind in diese Auswertung nicht einbezogen.

Wiederverkäufe individueller Wohnungsbau bis 30.06.2019:

Grundstücksart und -größe	Altersklasse	⊗ Grund-	⊗ Wohn-	⊗ Preis	⊗ Gesamt-
		stü-	flä-	pro m ² Wfl.	kaufpreis
		[m ²]	[m ²]	[€]	[€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2017	-	-	-	-
	1995 - 2009	599	177	3.075	551.000
	1975 - 1994	574	162	2.165	344.000
	1950 - 1974	607	159	2.700	425.000
	1920 - 1949	-	-	-	-
	bis 1919	559	148	2.260	342.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2017	268	136	2.820	386.000
	1995 - 2009	343	132	2.685	366.000
	1975 - 1994	334	146	2.360	342.000
	1950 - 1974	404	112	2.405	277.000
	bis 1949	379	110	2.105	234.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	Neubau	-	-	-	-
	2010 - 2017	-	-	-	-
	1995 - 2009	234	124	2.340	297.000
	1975 - 1994	236	122	2.075	261.000
	1950 - 1974	223	99	1.680	174.000
	bis 1949	-	-	-	-

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dortmund

www.boris.nrw.de

